

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Pariwisata di Indonesia telah menjadi sektor strategis dalam sistem perekonomian nasional yang memberikan kontribusi besar terhadap pendapatan negara. Sebagai sektor strategis nasional, pariwisata mempunyai efek pengganda yang ditimbulkan dari aktifitas pariwisata baik yang sifatnya langsung berupa penyerapan tenaga kerja disektor pariwisata maupun dampak tidak langsung berupa berkembangnya kegiatan ekonomi pendukung pariwisata seperti penginapan, rumah makan, jasa penukaran uang dan lain-lain. Bidang industri yang sangat erat hubungannya dengan pariwisata adalah industri perhotelan dan akomodasi lainnya. Industri perhotelan merupakan bagian dari pariwisata yang tidak dapat dipisahkan. Tanpa kegiatan kepariwisataan, usaha perhotelan akan lumpuh. Sebaliknya pariwisata tanpa sarana akomodasi merupakan suatu hal yang tidak mungkin.

Akomodasi merupakan salah satu sarana pokok kepariwisataan. Ini mengandung arti bahwa hidup dan kelangsungan usaha perhotelan tergantung pada banyak atau sedikitnya wisatawan yang datang. Oleh karena itu apabila terjadi penurunan atau peningkatan pada sektor wisata akan turut memberi pengaruh pada sektor perhotelan. Berkembang atau tidaknya sebuah hotel sangat tergantung dengan tingkat hunian. Bisnis industri pariwisata Daerah Istimewa Yogyakarta untuk tahun tahun mendatang masih prospektif dan semua ini tidak lepas dari potensi serta daya tarik pariwisata daerah ini yang terus berkembang, potensi tersebut selain obyek wisata lama yang sudah berkembang, kini juga bermunculan obyek baru yang mulai banyak dikunjungi wisatawan. Prospek pariwisata yang semakin besar pada 2014 tidak lepas dari tingginya capaian target sektor pariwisata sepanjang tahun sebelumnya, tahun 2013 sektor pariwisata meraih kunjungan 8.802.129 wisman atau tumbuh 9,42 persen dengan perolehan devisa sebesar 10,05 miliar dollar AS. Iklim investasi khususnya hotel, restoran dan jasa wisata lain di Yogyakarta memang semakin kondusif, Selain meningkatkan jumlah kunjungan wisatawan dukungan

akomodasi hotel tentu akan mengangkat citra Yogyakarta sebagai tujuan wisata Kota MICE (*meeting, incentive, convention, exhibition*).

PT. Heidi Cahaya Berkat, yang berusaha dalam bidang pariwisata, pada saat ini fokus usaha bergerak disektor perhotelan, sedang melakukan investasi pembangunan hotel setara kelas bintang tiga di Kotamadya Yogyakarta, dengan menggunakan manajemen operator hotel dan nantinya bernama “POP Hotel”. Sebagai tindak lanjut tersebut maka diperlukan sebuah laporan studi kelayakan, yaitu laporan atas suatu kajian yang menggambarkan prospek serta gambaran yang komprehensif mengenai porsi manfaat yang akan diterima oleh pihak Manajemen Perseroan dan Bank. Studi kelayakan ini sebagai bahan pertimbangan pihak kreditur dalam memutuskan pemberian fasilitas kredit, tentunya setelah mempertimbangkan prinsip-prinsip perkreditan yang lazim dikenal dengan 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral dan Condition*). Pertimbangan-pertimbangan tersebut dilakukan secara seksama berdasarkan analisa dan kajian komprehensif dari berbagai aspek baik aspek usaha, aspek jaminan dan aspek legal. Aspek usaha yang dikaji tidak terbatas pada kajian teknis/operasional namun juga kajian aspek umum & legalitas, pasar & pemasaran, organisasi & manajemen, sosial ekonomi dan keuangan sebagai muara dari seluruh kajian usaha. Studi kelayakan ini dibuat agar diketahui kelayakan dari rencana investasi tersebut. Dengan tersusunnya studi kelayakan ini diharapkan dapat diajukan kepada lembaga keuangan atau bank, agar dapat dibantu dari segi finansial. Dengan demikian diharapkan proyek tersebut dapat segera direalisasikan.

## **B. Rumusan Masalah**

Melihat daya tarik pariwisata di Daerah Istimewa Yogyakarta yang terus berkembang dan bermunculan obyek baru yang banyak dikunjungi wisatawan, namun kurang ditunjang dengan tersedianya penginapan yang cukup memikat wisatawan agar lebih lama tinggal, maka permasalahan yang dapat peneliti rumuskan adalah Apakah cukup layak dan mungkin untuk didirikan POP Hotel dikawasan Daerah Istimewa Yogyakarta oleh PT. Heidi Cahaya Berkat ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Untuk mengetahui layak tidaknya pendirian POP Hotel di kawasan Daerah Istimewa Yogyakarta oleh PT. Heidi Cahaya Berkat.

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Untuk memberikan panduan yang penting bagi perseroan atau bank untuk menerapkan kebijaksanaan dalam perencanaan perusahaan serta untuk mengambil keputusan dan teknis pelaksanaan dikemudian hari, sehingga target pelaksanaan proyek berjalan sesuai dengan yang direncanakan.
2. Sebagai bahan masukan bagi pihak manajemen atau bank dalam melaksanakan, pertimbangan dan pengkajian yang mnedalam tentang berbagai hal sebagai dasar pengambilan keputusan, sehingga diharapkan target pelaksanaan proyek berjalan sesuai dengan yang direncanakan.

## **E. Sistematika Penulisan Skripsi**

Sistematika Penulisan Pembahasan dalam skripsi ini akan disajikan dalam 5 bab yang berurutan sebagai berikut:

### **BABI: PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan tentang sektor pariwisata di Yogyakarta, dan PT. Heidi Cahaya Berkat yang fokus usaha bergerak disektor perhotelan. Serta, rumusan masalah, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

### **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini merupakan bagian yang berisi tentang landasan teori bagi peneliti sebagai dasar acuan teori yang berisikan tentang pengertian studi kelayakan bisnis, kerangka pemikiran, hipotesis, dan penelitian terdahulu.

### **BAB III: METODE PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan tentang jenis penelitian yang dipakai, sumber dan metode pengumpulan data, dan metode analisis data yang berupa aspek pasar, aspek teknik, dan aspek keuangan.

### **BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini mendeskripsikan obyek penelitian yaitu POP Hotel oleh PT. Heidi Cahaya Berkat. Analisis data dan pembahasan berupa aspek pasar, aspek teknik, aspek yuridis dan organisasi, aspek keuangan dengan menggunakan metode PP, NPV, IRR, BCR, dan analisis sensitivitas, analisis resiko, dan analisis SWOT.

## BAB V: PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan atau rekomendasi tindakan yang perlu dilakukan oleh perusahaan untuk kemajuan lebih lanjut.

## DAFTAR PUSTAKA

Memuat referensi atau literatur yang diacu dalam usulan penelitian skripsi. Hanya referensi atau literatur yang dikutip saja yang dimasukkan sebagai daftar kepustakaan.

## LAMPIRAN

Memuat keterangan atau informasi yang diperlukan pada pelaksanaan penelitian, termasuk data yang akan digunakan dalam penelitian ini.